

100.2015.338U
DAM/SES/RAP

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 12. September 2016

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum und Häberli
Gerichtsschreiberin Seiler

A. _____ und B. _____
vertreten durch Rechtsanwalt ...
Beschwerdeführende

gegen

C. _____
vertreten durch Fürsprecher ...
Beschwerdegegner 1

Einwohnergemeinde Bremgarten b. Bern
handelnd durch den Gemeinderat, Chutzenstrasse 12, 3047 Bremgarten b.
Bern
Beschwerdegegnerin 2

und

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

betreffend Baubewilligung für den Ausbau zu einem Doppeleinfamilienhaus
(Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
vom 16. Oktober 2015; RA Nr. 110/2015/6)



Sachverhalt:

A.

C._____ und seine Ehefrau sind Eigentümer und Eigentümerin der Parzelle Bremgarten Gbbl. Nr. 1___, welche in der Wohnzone W2 liegt. Mit Baugesuch samt dem Begehren um eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Traufabstands vom 10. Juni 2014 (Eingang bei der Gemeinde: 13.6.2014) beantragte C._____, es sei die Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses zu einem Doppelfamilienhaus und der Abbruch bestimmter Gebäudeteile zu bewilligen. Dagegen erhoben A._____ und B._____, Stockwerkeigentümer und -eigentümerin des nördlich angrenzenden Grundstücks Bremgarten Gbbl. Nr. 2___ (Stockwerkeinheiten Nrn. 2___-2 und 2___-1), gemeinsam Einsprache. Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland bewilligte das Bauvorhaben mit Gesamtbauentscheid vom 9. Dezember 2014 einschliesslich der beantragten Ausnahme und wies die Einsprache ab.

B.

Dagegen führten A._____ und B._____ am 16. Januar 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Die Direktion holte in der Folge weitere Auskünfte und zwei Berichte der kantonalen Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) ein. Mit Entscheid vom 16. Oktober 2015 ergänzte sie den Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Bern-Mittelland, indem sie das Bedachungsmaterial näher bestimmte. Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat.

C.

Gegen diesen Entscheid haben A._____ und B._____ am 18. November 2015 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Sie stellen folgende Rechtsbegehren:

- «1. Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion vom 16. Oktober 2015 sei aufzuheben und dem Baugesuch des Beschwerdegegners sei der Bauabschlag zu erteilen.
2. *Eventualiter* sei die Sache zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Im vorliegenden Verfahren sei eine öffentliche Verhandlung durchzuführen.

– unter Kosten- und Entschädigungsfolge – »

C._____ beantragt in seiner Beschwerdeantwort vom 23. Dezember 2015, das Rechtsmittel sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Einwohnergemeinde (EG) Bremgarten schliesst in ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2015 auf Abweisung der Beschwerde, ebenso die BVE in ihrer Vernehmlassung vom 10. Dezember 2015.

Mit Verfügung vom 7. Juni 2016 hat der Instruktionsrichter den mit Eingabe vom 2. Juni 2016 gestellten Beweisantrag von A._____ und B._____ abgewiesen, es seien die Bauakten der «Helferhäuser» an der ...strasse ... in Bremgarten einzuholen. Die Genannten haben sich am 28. Juli 2016 sodann schriftlich zu den Rechtsschriften der übrigen Beteiligten geäußert und zusätzliche Unterlagen eingereicht. Am 24. August 2016 hat eine öffentliche mündliche Schlussverhandlung mit Parteivorträgen gemäss Art. 6 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK; SR 0.101) stattgefunden. An dieser Verhandlung hat das Verwaltungsgericht weitere Beweisanträge von A._____ und B._____ sowie von C._____ abgewiesen (Gutachten zu ästhetischen Fragen, Augenschein, Einholen von weiteren Baubewilligungsakten). In der Sache haben die Parteien an ihren Anträgen festgehalten.

Erwägungen:

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des

Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig.

1.2 Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Als Einsprecherin und Einsprecher und unmittelbar angrenzende Nachbarin bzw. Nachbar sind sie durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Soweit die BVE auf die Beschwerde teilweise nicht eingetreten ist, ergibt sich ihre Legitimation ausserdem unmittelbar aus dem negativen Prozessentscheid (BVR 2013 S. 536 E. 1.1, 2006 S. 481 E. 1.2). Ob die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen ist, der Themenbereich des Gebäudeabstands liege ausserhalb des Streitgegenstands, ist im Rahmen der materiellen Erwägungen zu prüfen (hinten E. 3.2; BVR 2012 S. 225 E. 1.2 und 2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 79 N. 3, Art. 65 N. 6). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten (vgl. aber auch hinten E. 4.2).

1.3 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

2.

2.1 Die Beschwerdeführenden rügen vorab in verfahrensrechtlicher Hinsicht, die BVE habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihre Stellungnahmen vom 8. Juni und 2. September 2015 zu den Berichten der OLK sowie zur Anwendung von Art. 417 des Baureglements der EG Bremgarten vom 29. März 2010 (GBR; genehmigt am 19.1.2011) ungenügend gewürdigt habe.

2.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV; SR 101]; Art. 26 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Bern [KV; BSG 101.1]; Art. 21 ff. VRPG) bedeutet unter anderem, dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich

hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt (Art. 21 Abs. 1 VRPG; BGE 137 II 226 E. 3.2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 15). Folge dieser Prüfungspflicht und zugleich Bedingung einer wirksamen Selbstkontrolle ist die behördliche Begründungspflicht (BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1, 2012 S. 109 E. 2.3.3; vgl. auch Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Im Allgemeinen muss die Begründung so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung oder den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Dagegen wird nicht verlangt, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (statt vieler BGE 140 II 262 E. 6.2; BVR 2015 S. 234 E. 3.2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 52 N. 5 f.).

2.3 Die Vorinstanz hat sich einlässlich mit den Berichten der OLK befasst und nicht unbesehen auf sie abgestellt. Dass sie die daran geäusserten Kritikpunkte der Beschwerdeführenden, etwa den Vorwurf, das Quartier sei entgegen den Angaben im Bericht vom 28. April 2015 nicht mit Stichstrassen erschlossen (Vorakten BVE 3A pag. 113), nicht einzeln widerlegt hat, ist nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz hat insbesondere auch dargelegt, weshalb die Dachneigung von 45° und die Gebäudehöhe weder in Bezug auf das Mass noch die Ästhetik problematisch seien (vgl. angefochtener Entscheid E. 3 und 6). Weiter hat sie ausführlich begründet, weshalb sie Art. 417 GBR betreffend Gestaltungsspielraum für anwendbar hält (angefochtener Entscheid E. 5). Mit den für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkten hat sich die BVE damit hinreichend auseinandergesetzt. Dass sie den Einwänden der Beschwerdeführenden nicht gefolgt ist, bedeutet keine Gehörsverletzung.

3.

3.1 In der Sache sind die Beschwerdeführenden zunächst der Ansicht, das Bauvorhaben halte den vorgeschriebenen Gebäudeabstand zu ihrer Südfassade nicht ein. Da sie ihren altrechtlich bewilligten Balkon im ersten

Obergeschoss vor ca. sechs Jahren verglast hätten und er die zulässigen Masse eines vorspringenden Gebäudeteils nach dem heute massgebenden Art. 623 i.V.m. Art. 212 Abs. 2 Bst. e GBR überschreite, sei der Gebäudeabstand ab der Aussenwand des Balkons zu messen. Die BVE erachtete diese Rüge als verspätet und trat darauf nicht ein. Im Übrigen war sie der Ansicht, sie sei unbegründet (angefochtener Entscheid E. 2b).

3.2 Nach Art. 40 Abs. 2 BauG sind Einsprecherinnen und Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe zur Beschwerde befugt. Diese Bestimmung begrenzt den Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens auf die bereits in der Einsprache erhobenen Rügen. Er kann im Verlauf des Verfahrens grundsätzlich nicht ausgeweitet werden. Diese sog. aspektmässige Umschreibung des Streitgegenstands gilt nach der Praxis des Verwaltungsgerichts, soweit in einer baurechtlichen Streitigkeit die Verletzung von kantonalem und kommunalem Recht – wie beispielsweise von Gebäudeabständen (Art. 12 Abs. 2 BauG) – geltend gemacht wird (BVR 2016 S. 79 E. 3.2, 2015 S. 15 E. 1.4 mit weiteren Hinweisen). Dabei genügt es, dass der Themenbereich in der Einsprache angesprochen worden ist; die rechtliche Begründung kann in oberer Instanz noch nachgeschoben oder geändert werden (VGE 2014/214 vom 22.7.2015, in URP 2015 S. 735, nicht publ. E. 3.2, 2014/76 vom 9.12.2014, E. 2.2.1; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 40-41 N. 9a). – Es trifft zwar zu, dass die Beschwerdeführenden in ihrer Einsprache vorab gerügt haben, die Grenzabstände liessen sich mangels Angaben nicht überprüfen. Allerdings haben sie in diesem Zusammenhang auch den «tatsächliche[n] Abstand des neuen Gebäudes und dessen Erkers zu unserer Südseite hin» erwähnt (Vorakten RSA 3B pag. 94 Rz. 14). Der Themenbereich Gebäudeabstand ist damit hinreichend angesprochen, zumal die Beschwerdeführenden im Einspracheverfahren noch nicht anwaltlich vertreten waren. Die Rüge liegt folglich entgegen der Auffassung der BVE innerhalb des Streitgegenstands. Ob sie begründet ist, ist nachfolgend zu prüfen.

3.3 Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden (Art. 644 Abs. 1 GBR). Er entspricht gemäss Art. 644 Abs. 2 GBR wenigstens der Summe der Grenzabstände. Vorspringende Gebäu-

deteile im Sinn von Art. 623 i.V.m. Art. 212 Abs. 2 Bst. e GBR bleiben bei der Messung der Grenzabstände unberücksichtigt (Art. 643 Abs. 3 und 642 Abs. 3 GBR). Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmebewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstands (Art. 644 Abs. 3 GBR).

3.4 Die Summe der massgebenden Grenzabstände zwischen den Liegenschaften des Beschwerdegegners und der Beschwerdeführenden beträgt 15 m (kleiner und grosser Grenzabstand von 5 bzw. 10 m für die W2 gemäss Art. 212 Abs. 1 Bst. b GBR), was von keiner Seite in Frage gestellt wird (vgl. Pläne; Vorakten Gemeinde 3C). Beim geplanten Erker an der Nordseite des Hauses des Beschwerdegegners handelt es sich unstrittig um einen vorspringenden Gebäudeteil, der bei der Messung des kleinen Grenzabstands unberücksichtigt bleibt. Der südseitige, verglaste Balkon der Beschwerdeführenden im Obergeschoss ist nach heute massgebendem GBR hingegen kein vorspringender Gebäudeteil, da der Anteil des Balkons an der Fassadenlänge über 40 % liegt (vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. e GBR). Da der Balkon und dessen Verglasung aber unbestrittenermassen vor Inkrafttreten der heute geltenden baurechtlichen Grundordnung am 19. Januar 2011 bewilligt worden sind (vgl. Bewilligung der Verglasung vom 3.9.2009; act. 4A und 4B), reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des (hier: grossen) Grenzabstands, d.h. um die Tiefe des verglasten Balkons (Art. 644 Abs. 3 GBR). Der Gebäudeabstand ist mithin ohne Einbezug des verglasten Balkons im Obergeschoss zu messen; dass er bei dieser Messweise eingehalten ist, wird nicht in Frage gestellt.

3.5 An dieser Beurteilung ändern die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführenden nichts. Insbesondere ist nicht entscheidend, ob sie ihren (bewilligten) verglasten Balkon durch Abbruch der dahinter liegenden Mauer zum Wohnraum geschlagen haben; dieser Frage hat die Gemeinde gegebenenfalls in einem baupolizeilichen Verfahren nachzugehen (vgl. auch ihre Beschwerdeantwort; act. 4 Ziff. 3a). Weiter ergibt sich weder aus dem Grundbuch noch wird geltend gemacht, dass der Beschwerdegegner in einen Näherbau eingewilligt hat (vgl. Art. 641 GBR; zu den Auswirkun-

gen des Näherbaurechts auch Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 12). Wes- halb er sich nicht auf Art. 644 Abs. 3 GBR berufen können soll, wie die Be- schwerdeführenden geltend machen (act. 10 S. 5 Rz. 16), ist nicht er- sichtlich. Schliesslich ist die von den Beschwerdeführenden im Zusam- menhang mit dem «Balkon» im Erdgeschoss angerufene Weisung BSIG Nr. 7/721.0/10.1 «Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behand- lung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 14. April 2010 betreffend Fassaden mit Balkonen (Abstände; Ziff. 3) auf die vorliegende Situation nicht anwendbar. Wie die Gemeinde zu Recht vorbringt (act. 4 Ziff. 3c), handelt es sich beim «Südbalkon im Erdgeschoss» nicht um einen Balkon, ist er doch nicht freitragend mit dem Hauptgebäude verbunden (vgl. BSIG Nr. 7/721.0/10.1 Ziff. 2.2 Bst. a).

3.6 Der Einwand der Beschwerdeführenden, der Gebäudeabstand sei nicht eingehalten, ist somit unbegründet. Bei diesem Ergebnis kann dahin- gestellt bleiben, inwiefern den Beschwerdeführenden rechtsmissbräuchli- ches Verhalten vorzuwerfen ist (vgl. angefochtener Entscheid, E. 2b).

4.

4.1 Umstritten ist weiter die Dachgestaltung des Vorhabens. – Auf der Südseite des projektierten Gebäudes sind zwei Vorbauten vorgesehen, die zugleich als Terrassen des Dachgeschosses dienen. Vier Lukarnen mit bodentiefen Fenstertüren sollen die Terrassen erschliessen. Dazwischen liegt eine fünfte, gleich gestaltete Lukarne mit einem bodentiefen Fenster. Allseitig anerkannt ist, dass diese Dachaufbauten die Trauflinie des Daches durchbrechen und damit den Mindestabstand zur Trauflinie von 1 m ge- mäss Art. 414 Abs. 6 GBR nicht einhalten.

4.2 Vorab erscheint fraglich, ob die Beschwerdeführenden in diesem Punkt ein schutzwürdiges Interesse an der Beschwerde haben. Ein solches liegt vor und die betroffene Person ist mit sämtlichen Rügen zum Verfahren zuzulassen, wenn ihre tatsächliche oder rechtliche Situation durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann, sodass von der Abwen-

dung eines materiellen oder ideellen persönlichen und unmittelbaren Nachteils gesprochen werden kann (BGE 141 II 50 E. 2.1, 137 II 30 E. 2.2; BVR 2013 S. 343 E. 4.1, 2011 S. 498 E. 2.3, 2011 S. 259 E. 2.3; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 16, Art. 40-41 N. 4 und 4a). Der praktische Nutzen an der Beschwerdeführung besteht darin, dass das Bauvorhaben nicht oder anders als geplant realisiert würde, wenn sich die Rüge als begründet erweist (BGE 139 II 499 E. 2.2; BVR 2011 S. 272 E. 6.2 mit Hinweisen; Michel Daum, Ist die rügebezogene Beurteilung der Legitimation zu Nachbarbeschwerden im Baurecht überholt?, in BVR 2014 S. 83 ff., 100 ff.). Indes ist unklar, ob ein praktischer Nutzen auch dann vorliegt, wenn der gerügte Mangel mit einer Projektänderung behebbbar ist und diese Änderung der Nachbarschaft keinen Nutzen brächte (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 22b; Michel Daum, a.a.O., S. 104). – Eine solche Situation könnte hier vorliegen: Auch wenn der Abstand zwischen Dachaufbauten und Trauflinie eingehalten werden müsste, würde dies das Bauprojekt nicht als Ganzes in Frage stellen. Wäre die Rüge begründet, müssten allenfalls die Dachaufbauten verschoben werden. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde ist nicht anzunehmen, dass der Beschwerdegegner diesfalls auf die Terrassen oder gar das ganze Dachgeschoss verzichten und die Dachneigung verringern würde (vgl. dazu seine Ausführungen in der Beschwerdeantwort; act. 5 S. 11 ff.). Die Rückversetzung der Dachaufbauten wäre für die Beschwerdeführenden nicht einsehbar, da sie sich auf der Südseite des Bauvorhabens befinden. Der praktische Nutzen würde letztlich darin bestehen, das Bauvorhaben bloss vorübergehend zu verhindern bzw. weiter zu verzögern. Ein tatsächlicher oder rechtlicher Nutzen der Beschwerdeführenden ist unter diesen Umständen jedenfalls nicht augenfällig (vgl. zu dieser Problematik auch René Wiederkehr, Die materielle Beschwer von Nachbarinnen und Nachbarn sowie von Immissionsbetroffenen, in ZBI 2015 S. 347 ff., 365 ff.). Wie es sich damit verhält, kann mit Blick auf die nachfolgende Erwägung jedoch offenbleiben.

4.3 Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland hat zur Unterschreitung des Abstands zwischen Dachaufbauten und Trauflinie eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG erteilt. Die Vorinstanz ist dem gefolgt, hat einen geringeren Abstand aber auch gestützt auf Art. 417 GBR über den

Gestaltungsspielraum für zulässig gehalten. Die Beschwerdeführenden machen geltend, es bestünden weder Gründe, die eine Ausnahme im Sinn von Art. 26 BauG rechtfertigen würden, noch sei Art. 417 GBR anwendbar, da es sich dabei um eine unzulässige Ausnahmeregelung handle, die den abschliessenden Art. 26 ff. BauG zuwiderlaufe. Die Berufung auf Art. 417 GBR würde schliesslich zur Folge haben, dass nach Art. 212 Abs. 4 GBR eine Ausnützungsziffer von 0,5 eingehalten werden müsse, die hier unbestrittenermassen überschritten wäre. Der Beschwerdegegner und die Gemeinde teilen demgegenüber die Auffassung der BVE.

4.4 Die Gemeinde kann Vorschriften zum Ortsbild- und Landschaftsschutz erlassen, die über die kantonalen Mindestanforderungen nach Art. 9 Abs. 1 BauG hinausgehen (Art. 9 Abs. 3 und Art. 69 Abs. 2 Bst. c und f BauG; Art. 12 Abs. 4 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1]). Solche Vorschriften müssen, um eine selbständige Bedeutung zu haben, konkreter gefasst sein als die kantonalen und dürfen Letztere nicht nur allgemein anders umschreiben (BVR 2009 S. 328 E. 5.2, 2006 S. 491 E. 6.2, je mit weiteren Hinweisen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4). Es ist folgerichtig, dass eine Gemeinde, die von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht hat, auch Voraussetzungen definieren kann, unter welchen von den – im Vergleich zum kantonalen Recht strengeren Bestimmungen – abgewichen werden darf. Dabei geht es um Gestaltungsvorschriften besonderer Art, sog. Ermächtigungsklauseln. Sie dienen im Gegensatz zu einer echten Ausnahme nicht dazu, Unbilligkeiten oder Unzweckmässigkeiten allgemeinverbindlicher Normen im Einzelfall zu vermeiden, sondern räumen der Behörde einen gewissen Entscheidungsspielraum ein, um im öffentlichen Interesse von eigenen – hier gestalterischen – Vorgaben abzuweichen. Die abschliessende Ausnahmeregelung von Art. 26 BauG wird mit solchen kommunalen Klauseln nicht unzulässigerweise ausgedehnt (vgl. dazu Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 1 mit Hinweis auf BVR 2003 S. 534 E. 4.2, 2000 S. 268 E. 2a, 1990 S. 198 E. 2c).

4.5 Die baurechtliche Grundordnung regelt in Art. 411 ff. GBR die Bau- und Aussenraumgestaltung einlässlich. Während Art. 411 Abs. 1 GBR den allgemeinen Gestaltungsgrundsatz im Sinn eines positiven Einfügungs-

gebots enthält, befassen sich Art. 412-416 GBR mit Einzelaspekten der Bau- und Aussenraumgestaltung. Diese Bestimmungen gehen in ihrem Regelungsgehalt und in ihrer Regelungsdichte über Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus und haben eigenständige Bedeutung. Soweit hier interessierend ist insbesondere Art. 414 GBR zur Dachgestaltung zu beachten. Nach Art. 414 Abs. 6 GBR dürfen Dachaufbauten nicht näher als 1 m an die Trauflinie zu liegen kommen. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch nach Anhörung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412-416 GBR abweichen (Art. 417 GBR). Aus den Hinweisen zu dieser Bestimmung ergibt sich, dass damit zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht werden sollen, welche von der lokalen Bautradition im Sinn von Art. 412-416 GBR abweichen, in jedem Fall aber dem Grundsatz der guten Gesamtwirkung nach Art. 411 GBR entsprechen.

4.6 Wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat (angefochtener Entscheid E. 5c), handelt es sich bei Art. 417 GBR – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – nicht um einen unzulässigen kommunalen Ausnahmetatbestand, sondern um eine Ermächtigungsklausel im umschriebenen Sinn (E. 4.4 hiervor). Zu prüfen ist, ob sie im vorliegenden Fall ein Abweichen von der Abstandsvorschrift nach Art. 414 Abs. 6 GBR erlaubt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es vorab Sache der Gemeinde ist zu bestimmen, wie sie ihre eigene Vorschrift verstanden haben will. Wird die Anwendung einer von ihr erlassenen Norm Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens, haben die Rechtsmittelinstanzen zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist. Sie auferlegen sich mit andern Worten eine gewisse Zurückhaltung gegenüber der Auffassung der Gemeinde, indem sie sich der Prüfung enthalten, ob eine andere Bedeutung der umstrittenen Bestimmung ebenfalls möglich und rechtlich vertretbar wäre (statt vieler BVR 2015 S. 263 E. 5.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 5, je mit Hinweisen).

4.7 Mit Blick auf den klaren Wortlaut von Art. 417 GBR kann nicht ernsthaft in Frage gestellt werden, dass er sich auch auf Art. 414 Abs. 6 GBR bezieht. Was die vorgesehenen formellen Erfordernisse angeht, ist die

Fachberatung nach Art. 431 GBR vorschriftsgemäss beigezogen worden. Gestützt auf deren Einschätzung hat die Bau- und Betriebskommission der Gemeinde insbesondere aus ästhetischen Gründen den Verzicht auf den Abstand zwischen Dachaufbauten und Trauflinie unterstützt (Vorakten RSA 3B pag. 61 ff.; Vorakten Gemeinde 3C, Beurteilung und Empfehlung der Fachberatung). In ihrer Stellungnahme an die BVE hat die Gemeinde ausgeführt, Art. 417 GBR ermächtige die Bewilligungsbehörde, moderne und architektonisch hochwertige Konzepte zu bewilligen, welche der in den Gestaltungsvorschriften verankerten Bautradition nicht entsprechen. Gerade weil in der Gemeinde fast nur noch nach Innen gebaut werden könne, wolle man bei Umbauten innovative Lösungen ermöglichen. Das vorliegende Projekt sei in enger Zusammenarbeit mit der Fachberatung der Gemeinde erstellt worden. Letztendlich sei die ästhetisch beste Lösung ausgewählt worden (Vorakten BVE 3A pag. 71 ff.). Die Sichtweise der Gemeinde, die sie vor Verwaltungsgericht bestätigt hat (act. 4 Ziff. 4), ist rechtlich haltbar, wie die BVE überzeugend festgehalten hat (angefochtener Entscheid E. 5). Die Beschwerdeführenden vermögen nicht aufzuzeigen, weshalb die Anwendung von Art. 417 GBR hier Recht verletzen soll. Insbesondere ist nicht entscheidend, welche Bedeutung die Gemeinde der Bestimmung im Zusammenhang mit den «Helferhäusern» beigemessen hat (vgl. auch vorne Bst. C); ebenso wenig spielt für die Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit eine Rolle, ob die Gemeinde ihre künftige Praxis zu Art. 417 GBR in Leitlinien festhalten will, die sie der Allgemeinheit zur Verfügung stellt.

4.8 Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden folgt aus der Anwendung von Art. 417 GBR nicht, dass das Vorhaben Art. 212 Abs. 4 GBR einhalten müsste. Nach dieser Bestimmung gelten maximale Ausnützungsziffern, wenn die Gestaltungsfreiheit beansprucht wird. Damit wird (nur) die Gestaltungsfreiheit nach den Bestimmungen des BauG angesprochen (Art. 75 BauG; vgl. Art. 212 Abs. 3 Satzteil 1 GBR und Hinweis zu Art. 212 Abs. 3 GBR). Es trifft zwar zu, dass der Hinweis zu Art. 212 Abs. 3 GBR auch Art. 417 GBR erwähnt; er bezieht sich aber auf den zweiten Satzteil von Art. 212 Abs. 3 GBR, wonach weiter die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und den Ortsbilderhaltungs- und Strukturerhaltungsgebieten vorbehalten bleiben. Dieses Verständnis von Art. 212 Abs. 3 und 4

GBR entspricht demjenigen der Gemeinde (act. 4 Ziff. 5a), was angesichts des Wortlauts der Norm – es ist von «Gestaltungsfreiheit» die Rede und nicht von «Gestaltungsspielraum» – und insbesondere unter Berücksichtigung der Autonomie der Gemeinde bei der Auslegung von kommunalen Bestimmungen (vorne E. 4.6) jedenfalls rechtlich haltbar ist.

4.9 Nicht entscheidend ist nach dem Gesagten, ob auch Gründe gegeben sind, die eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG für das Unterschreiten des Abstands zur Trauflinie erlauben würden. Es ist daher nicht näher darauf einzugehen. Die Rüge der Beschwerdeführenden betreffend Abstand zwischen Trauflinie und Dachaufbauten ist unbegründet.

5.

5.1 Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, das Vorhaben verletze den allgemeinen Gestaltungsgrundsatz nach Art. 411 GBR. Ihrer Ansicht nach ist das geplante «links/rechts» aufgeteilte Doppelfamilienhaus mit seinen Dimensionen etwas Neuartiges im Quartier und wirkt sich störend auf das Gesamtbild aus. Da das Dach mit seiner Metalleindeckung und seiner massiven Erscheinung nicht den vorherrschenden Merkmalen im Quartier entspreche, werde auch Art. 414 Abs. 1 GBR verletzt. Schliesslich führe die Metallabdeckung zu einer massiven, den Beschwerdeführenden unzumutbaren Blendwirkung. Die Vorinstanz hat die Fachberichte der OLK gewürdigt und ist ihnen in allen Teilen gefolgt (angefochtener Entscheid E. 6). Die Gemeinde beurteilt das Projekt nach wie vor positiv, insbesondere auch hinsichtlich Materialisierung, Dachneigung und Fassadengestaltung (act. 4 Ziff. 5b und c). Der Beschwerdegegner verweist – namentlich für die gewählte Dacheindeckung – auf die Fachberichte der OLK (act. 5 S. 18 ff.).

5.2 Nach Art. 411 Abs. 1 GBR sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Beurteilungskriterien für die gute Gesamtwirkung werden in Art. 411 Abs. 2 GBR festgelegt. Insbesondere zu berücksichtigen sind danach Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und

Anlagen, weiter die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung. Die Dachgestaltung hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen (Art. 414 Abs. 1 GBR). Diese Bestimmungen gehen – wie erwähnt – über Art. 9 Abs. 1 BauG hinaus, indem sie ein positives Einordnungsgebot enthalten (vorne E. 4.5). Der Begriff «gute Gesamtwirkung» stellt, wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat, einen unbestimmten kommunalen Gesetzesbegriff dar, bezüglich dessen Auslegung das Verwaltungsgericht den kommunalen Behörden einen gewissen Beurteilungsspielraum einräumt. Nach der Rechtsprechung ist die «gute Gesamtwirkung» weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das Erfordernis bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten nur, dass das Mittelmaß der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine Neuüberbauung an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat (BVR 2009 S. 328 E. 5.3, 2006 S. 491 E. 6.3.1 f. mit Hinweisen). Liegen Berichte der OLK vor, räumt ihnen das Verwaltungsgericht regelmässig einen erheblichen Stellenwert ein und auferlegt sich bei ihrer Überprüfung eine gewisse Zurückhaltung. Es prüft insbesondere, ob die Fachmeinung gefestigt und gut abgestützt ist, und ob sie – nach entsprechenden Erläuterungen – auch Laiinnen und Laien zu überzeugen vermag (BVR 2009 S. 328 E. 5.7, 1998 S. 440 E. 3d; VGE 2014/78 vom 24.11.2014, E. 4.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 9, 9a und 10 Bst. b).

5.3 Im Bericht der OLK vom 28. April 2015 wird vorab die Umgebung des Bauvorhabens beschrieben. Danach ist das Siedlungsmuster geprägt von Bauvolumen, die sich trauf- oder giebelständig mehr oder weniger an der ...strasse oder dem ...hang ausrichten. Die heterogene Baustruktur zeigt mit wenigen Ausnahmen Hauptgebäude unter Schrägdächern, wobei Satteldächer vorherrschend sind. Ansonsten sind keine gestalterischen Zusammenhänge erkennbar. Die Positionierung des geplanten Baukörpers entspricht der Lage und Ausrichtung der Häuser in der Umgebung. Das vorgesehene Satteldach sowie die einheitliche Materialisierung verbindet die beiden Wohnhäuser in wohlthuender Weise zu einem Ganzen (Vorakten BVE 3A pag. 79). Im Bericht vom 10. August 2015 zum geplanten Bedachungsmaterial (Rheinzink prePatina «vorbewittert» schiefergrau)

führt die OLK aus, dieses passe sich dank Vorbewitterung und schiefergrauem, nicht glänzenden Erscheinungsbild bereits ab Baubeginn in seine Umgebung ein. Es sei zudem alterungsfähig. Weiter verlange auch die in der Baueingabe gezeichnete Gestaltungsabsicht der in Bahnen gegliederten Dach- und Giebelwandflächen nach einem einheitlichen Material, um das Bauvolumen gestalterisch zusammenzubinden (Vorakten BVE 3A pag. 133).

5.4 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden durfte die BVE auf die Berichte der OLK abstellen. Anhand der Fotografien in den Akten ist erkennbar, dass das Siedlungsgebiet heterogen ist, wobei Satteldächer vorherrschen, die aber unterschiedliche Dachaufbauten sowie Solarpanels unterschiedlichster Art und Anordnung aufweisen (Vorakten BVE 3A pag. 81 ff. und Beilagen zu pag. 138 ff., S. 5 ff.). Die Berichte der OLK sind schlüssig: Da es an quartiertypischen Gestaltungsmerkmalen fehlt bzw. das einzige solche Element – das Satteldach – übernommen wird, ist nicht erkennbar, weshalb sich das Bauvorhaben nicht in das Wohnquartier einfügen sollte. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, Ziegel sei vorherrschendes Bedachungsmaterial in der Umgebung, weshalb die geplante Zinkblecheindeckung nicht bewilligt werden könne, ist ihnen zu entgegnen, dass sich die Dachgestaltung gemäss Art. 414 Abs. 1 GBR nach den vorherrschenden Merkmalen *richten* muss, was nicht zwangsläufig mit *übernehmen* gleichzusetzen ist. Zudem erscheint fraglich, ob die Bestimmung überhaupt auf das Bedachungsmaterial zugeschnitten ist, thematisiert sie in den weiteren Absätzen doch nur Dachaufbauten, -einschnitte und Dachöffnungen einschliesslich Belichtung. Im Vordergrund steht hier daher der allgemeine Gestaltungsgrundsatz, wo die Materialisierung ausdrücklich als Beurteilungskriterium erwähnt wird (Art. 411 Abs. 2 GBR). Die Gemeinde ist jedenfalls der Ansicht, dass zwar Ziegel vorherrschendes Eindeckungsmaterial sei, aber dennoch andere Materialien bewilligt werden können. Sie beurteilt die vorgesehene Metalleindeckung als passend (act. 4 Ziff. 5b). Das ist rechtlich haltbar, zumal auch die OLK die Metalleindeckung befürwortet. Sie hat sich – entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden – auch ausdrücklich für eine einheitliche Materialisierung des Dachs und der Giebelflächen ausgesprochen (vorne E. 5.3).

5.5 In ästhetischer Hinsicht nicht ins Gewicht fällt sodann die angebliche Blendwirkung, die vom Dach ausgehen soll. Der Beschwerdegegner beabsichtigt, sein Dach mit einem vorbewitterten Metall einzudecken, welches Lichtrückstrahlung auf die Nachbarschaft gerade verhindert. Wie auch die OLK hervorhebt, unterliegt das Material zudem einem natürlichen Alterungsprozess (Vorakten BVE 3A pag. 133), sodass es zusehends matter werden sollte. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden lässt sich aus den eingereichten Fotodokumentationen nichts anderes ableiten, entsprechen doch die Aufnahmen des Materialmusters mit und ohne Blitz nicht den natürlichen Gegebenheiten. Die im Freien fotografierten Aufnahmen von mit Blech eingedeckten Dachaufbauten zeigen sodann gerade nicht eine dunkle, schiefergraue und vermutlich auch nicht vorbewitterte Metalleindeckung (Vorakten BVE 3A Beilagen zu pag. 138 ff. S. 1, 2 und 4). Dasselbe gilt für die Blechabdeckung der «Kiste» im Garten der Beschwerdeführenden (act. 10A Beilage 13).

5.6 Nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführenden aus dem Einwand, die Vorinstanz habe es unterlassen, die immissionsrechtlichen Auswirkungen der Dacheindeckung zu prüfen und in die Entscheidungsfindung einzubeziehen (Beschwerde Rz. 76). Lichtreflexionen, die von einer Baute ausgehen, können zwar – als eine vom Menschen (mit)verursachte Einwirkung – Strahlen nach Art. 7 Abs. 1 und Art. 11 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) darstellen (BVR 2006 S. 116 E. 5.5). Die Beschwerdeführenden legen jedoch nicht näher dar und es ist nach dem vorstehend Ausgeführten auch nicht erkennbar, inwiefern das Bedachungsmaterial umweltrechtliche Bestimmungen verletzen sollte. Sofern die Beschwerdeführenden die Blendwirkung im Zusammenhang mit dem baurechtlichen Immissionsschutz nach Art. 24 BauG thematisieren wollen (vgl. dazu auch BVR 2016 S. 402 E. 8.6 betreffend Leuchtreklamen; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 8 Bst. a), ist ein Verstoss gegen die Zonenordnung nicht auszumachen; die Lichtreflexionen sind folglich auch unter diesem Gesichtswinkel hinzunehmen (weiterführend hinten E. 6.2).

5.7 Soweit die Beschwerdeführenden schliesslich die Ausmasse der Baute unter dem Gesichtspunkt der Ästhetik rügen (Beschwerde Rz. 62),

geht dies insoweit an der Sache vorbei, als gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbild- und Landschaftsschutzes – auch bei kommunalen positiven Einfügungsgeboten – zwar bestimmte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen gestellt werden; Art und Mass der nach der Zonenordnung zulässigen Nutzung dürfen aber grundsätzlich nicht (wesentlich) eingeschränkt werden. Unzulässig sind insbesondere Beschränkungen der erlaubten Gebäudedimensionen, die eine ins Gewicht fallende Mindernutzung zur Folge hätten (BGE 115 Ia 363 E. 3a S. 366; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.3, 1990 S. 241 E. 4c; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 15). Es besteht kein Anlass, hier von diesen Grundsätzen abzuweichen.

5.8 Das Bauvorhaben ist folglich mit den Anforderungen des Ortsbildschutzes vereinbar; die Dacheindeckung verursacht zudem keine unzulässigen Immissionen.

6.

6.1 Die Beschwerdeführenden bringen schliesslich vor, das Bauvorhaben führe zu einem übermässigen Entzug von Licht und einem übermässigen Schattenwurf. Das wirke sich vor allem auf das Zimmer im Untergeschoss ihres Gebäudes aus und sei besonders unzumutbar, weil das gesamte Haus nach Minergie-Standards umfassend renoviert worden sei. Liege das Haus künftig übermässig im Schatten, werde der grosse finanzielle Aufwand hierfür zunichte gemacht. Da die Grenz- und Gebäudeabstände nicht eingehalten würden, sei ihr Anspruch auf genügende Belichtung und Besonnung verletzt. Diese übermässigen Einwirkungen seien zudem mit Blick auf Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) unzulässig, was auch im Baubewilligungsverfahren zu beachten sei. Zur Veranschaulichung ihrer Ausführungen haben die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren und vor Verwaltungsgericht Schattendiagramme eingereicht (Vorakten BVE 3A pag. 14 Beilage 3; act. 10A Beilage 14).

6.2 Nach Art. 24 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen nicht zu Einwirkungen auf die Nachbarschaft führen, die der Zonenordnung widersprechen. Darunter fallen auch negative Immissionen, die sich aus der blossen Existenz von Bauten und Anlagen ergeben (z.B. Lichtentzug, Schattenwurf, Beeinträchtigung der Aussicht und dergleichen; vgl. dazu auch BVR 1992 S. 303 E. 4a). Mit der zonengemässen Nutzung verbundene Einwirkungen müssen jedoch grundsätzlich geduldet werden (Art. 89 Abs. 2 BauV; BVR 2005 S. 443 E. 3.1; VGE 2010/90 vom 1.11.2010, E. 5.3, 22631 vom 30.1.2007, E. 4.1 und 4.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 8 Bst. a und N. 31 Bst. a). Entspricht ein Bauvorhaben den massgebenden öffentlich-rechtlichen Normen über die Bauabstände, und handelt es sich dabei um Vorschriften, die im Rahmen einer detaillierten, den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechenden Bau- und Zonenordnung erlassen worden sind, ist in aller Regel das Vorliegen einer übermässigen Einwirkung im Sinn von Art. 684 ZGB und eine entsprechende Vereitelung von (zivilem) Bundesrecht zu verneinen (BGE 138 III 49 E. 4.4.2 [Pra 101/2012 Nr. 75], 129 III 161 E. 2.6 f.; BGer 1C_506/2008 vom 12.5.2009, E. 5; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 40).

6.3 Entgegen dem Standpunkt der Beschwerdeführenden sind vorliegend die Bestimmungen über die Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten (vorne E. 3). Gründe, weshalb die zivilrechtlichen Ansprüche aus Art. 684 ZGB, im Sinn von Mindestgarantien (vgl. BGE 138 III 49 E. 4.4.4 [Pra 101/2012 Nr. 75]), ausnahmsweise dennoch verletzt sein sollten, sind nicht ersichtlich und werden nicht dargelegt. An dieser Beurteilung ändern auch die eingereichten Schattendiagramme nichts. Die vor der BVE eingereichten Diagramme zeigen zwar, dass das Erdgeschoss der Beschwerdeführenden im November und Dezember über die Mittagszeit beschattet wird. Das ist nach dem Gesagten aber als Folge einer rechtskonformen Baute hinzunehmen und nicht übermässig. Auch aus den vor Verwaltungsgericht eingereichten Diagrammen ergibt sich nichts anderes, zumal nach diesen Unterlagen für den Schattenwurf auch die bestehenden Bäume wesentlich ins Gewicht fallen.

7.

7.1 Die Beschwerde erweist sich in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden unter Solidarhaft kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 und Art. 106 VRPG). Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen und dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 1 und 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Gemeinde sind keine ersatzfähigen Parteikosten angefallen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

7.2 Gemäss Art. 41 Abs. 1 des kantonalen Anwaltsgesetzes vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11) i.V.m. Art. 11 Abs. 1 der Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811) beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.-- bis 11'800.-- pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). – Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners macht für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht ein Honorar von Fr. 15'900.-- zuzüglich Auslagen und MWSt geltend. Dies erscheint nach den obgenannten Kriterien deutlich überhöht. Die Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeitsgrad sind als durchschnittlich zu bezeichnen. Der zeitliche Aufwand hat sich erheblich reduziert, weil der Beschwerdegegner bereits vor der BVE durch seinen Anwalt vertreten war. Zudem haben sich keine neuen Fragen gestellt; ebenso wenig wurden vor Verwaltungsgericht Instruktionsmassnahmen durchgeführt. Immerhin ist zu berücksichtigen, dass eine öffentliche Schlussverhandlung abgehalten wurde. Insgesamt kann der gebotene Zeitaufwand allerdings kaum als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Unter Berücksichtigung der gesamten Umstände ist das Honorar für das verwaltungsgerichtliche Verfahren auf Fr. 6'000.-- zuzüglich Auslagen und MWSt festzusetzen.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden den Beschwerdeführenden auferlegt.
3. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner 1 die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 6'820.20 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - den Beschwerdeführenden
 - dem Beschwerdegegner 1
 - der Beschwerdegegnerin 2
 - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bernund mitzuteilen:
 - dem Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.